



Cibus

Converting food into yield



24
Q4

Bokslutskommuniké

1 januari 2024 – 31 december 2024

Perioden i korthet

1 januari 2024 – 31 december 2024

Q4 2024

(jämfört med Q4 2023)

Hyresintäkter uppgick till 31 001 TEUR (30 063).

Driftnettot uppgick till 28 692 TEUR (28 126).

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 115 TEUR (11 788). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 12 536 TEUR.

Periodens resultat uppgick till 2 573 TEUR (-33 909) vilket motsvarar 0,03 EUR (-0,60) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -7 689 TEUR (-31 200) på fastigheter och -455 TEUR (-20 800) på räntederivat.

Jan–dec 2024

(jämfört med januari - december 2023)

Hyresintäkter uppgick till 122 374 TEUR (119 128).

Driftnettot uppgick till 116 482 TEUR (114 729).

Förvaltningsresultatet uppgick till 46 859 TEUR (51 932). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 52 394 TEUR.

Periodens resultat uppgick till -4 759 TEUR (-19 919) vilket motsvarar -0,12 EUR (-0,41) per aktie.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -44 705 TEUR (-53 416) på fastigheter och -9 814 TEUR (-21 865) på räntederivat.

EPRA NRV uppgick till 734 853 TEUR (712 847) vilket motsvarar 11,7 EUR (12,5) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

Den 23 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker i Finland för ett underliggande fastighetsvärde om 14,8 MEUR. Fastigheterna innehåller 100 procent dagligvaror, ytan är 5 500 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 12,9 år.

Den 29 oktober meddelade Cibus att bolaget förvärvat en livsmedelsfastighet i Borlänge, Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK. Ankarhyresgästen är City Gross, ytan är 11 300 kvm och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 5,9 år.

Den 6 november meddelade Cibus att bolaget begär inlösen av utestående obligationer 2022/2025 (ISIN SE0013360849). Inlösen var 2 december 2024 och inlösenbeloppet var 101,50 procent av obligationernas nominella belopp.

Den 11 december meddelade valberedningen att Stefan Gattberg föreslås som ny ordförande. Övriga samtliga ledamöter föreslås till omval. Patrick Gylling avböjde omval som ordförande men står till förfogande som ordinarie ledamot.

Den 18 december meddelade Cibus att man överväger förvärv av Forum Estates i Benelux.

Den 18 december meddelade Cibus även att bolaget förvärvat 31 livsmedelsbutiker i Danmark till ett underliggande fastighetsvärde om 118 MEUR. Den första delen av transaktionen består av 22 fastigheter med tillträde den 19 december 2024. Den andra delen omfattar de resterande nio fastigheterna med tillträde 5 februari 2025. Anledningen till att transaktionen har delats upp i två delar är att respektive hyresgäst för de nio fastigheterna har en förköpsrätt att förvärva sin hyrda fastighet.

Den 20 december meddelade Cibus att bolaget förvärvat tre livsmedelsbutiker, två i Sverige och en i Norge till ett fastighetsvärde om 9,2 MEUR samt avyttrat en fastighet i Sverige om 1,7 MEUR.

Väsentliga händelser efter perioden

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall 17 januari 2029.

Den 10 januari meddelade valberedningen att Stina Lindh Hök föreslås som ny ledamot i Cibus.

Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutar om nyemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 508 MEUR. Till följd av att tillträdesbalanserna ännu ej är färdigställda bedöms det praktiskt ogenomförbart att upplysa om tillkommande poster enligt IFRS 3.

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommunicerade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

Styrelsen förslag gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2025 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

Nyckeltal ¹	Q4 2024	Q4 2023	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Förvaltningsfastigheter, MEUR	1 870	1 798	1 870	1 798
Driftnetto, aktuell intjäningsförmåga, MEUR	122,3	113,8	122,3	113,8
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	1 030	976	1 030	976
Andelen dagligvarufastigheter yta, %	93,5	92,8	93,5	92,8
Antal fastigheter med solpaneler	49	46	49	46
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	51,1	50,6	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,1	57,5	58,1	57,5
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (rullande 12 månader)	10,4	9,9	10,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	2,2	2,2	2,2	2,2

¹För redogörelse för alternativa nyckeltal och definitioner se sida 33-34.



Genom att förvärva, förädla och förvalta våra fastigheter inom livsmedels- och dagligvaruhandeln ger vi en god utdelning månadsvis till våra aktieägare.



Kommentar från vd

Tillväxt tillbaka på agendan

“Cibus har under 2024 offentliggjort ett större antal förvärv och vi har vi pro forma växt intjäningsförmågan per aktie med 9% till 1,04 EUR/aktie* och värdet på fastighetsportföljen med cirka 35 %”
— Christian Fredrixon, CEO

När vi sammanfattar 2024 så annonserade vi 17 transaktioner med 11 förvärv och 6 försäljningar med en total kommunicerad volym om 680 MEUR. Av dessa transaktioner så annonserades 637 MEUR under sista veckan i december 2024 och vi avslutade året med Cibus-flaggan i topp. Genom tillträdet i början av 2025 av Forum Estates, del två av den danska portföljen vi annonserade 18 december 2024 och förvärvet i Norge så har vi under året ökat antalet fastigheter med mer än 40 % till fler än 640 och även ökat det underliggande fastighetsvärdet med cirka 35 % till ca. 2,4 miljarder EUR, motsvarande 28 miljarder SEK. Genom dessa förvärv har vi höjt intjäningsförmågan per aktie till 1,04 EUR/aktie* pro forma, vilket är en ökning på 9 % sedan 1 januari 2024.

Transformativt förvärv i Benelux

Vi är glada över förvärvet av Forum Estates i Benelux, som skedde genom en apportemission. Förvärvet är en strategiskt välmatchad kombination av våra fastighetsportföljer och utöver detta har vi en skapat en plattform för ytterligare tillväxt i Kontinentaleuropa. Forum Estates dagligvaruportfölj förvärvades till en direktavkastning om 6,5 %, vilket är en attraktiv nivå i Kontinentaleuropa. Vi välkomnar medarbetarna i Benelux och de ca. 200 europeiska investerarna i Forum Estates som nya aktieägare i Cibus. Då vi tillträdde förvärvet i slutet av januari kommer den finansiella effekten att synas delvis först i vår rapportering Q1 2025 men redan nu på sidan 21 av denna rapport visas hur Cibus intjäningsförmåga och portfölj ser ut pro forma efter annonserade och tillträdde förvärv.

Förvärv i hela Norden

Att vara i flera marknader samtidigt ser vi som en stor fördel då detta ger oss möjlighet att jämföra investeringsmöjligheter i flera marknader. Vi ställer oss frågan: "Var skapar vi bäst aktieägarvärde?" Under 2024 har vi förvärvat fastigheter i alla våra fyra nordiska länder.

En fin affär som hamnat lite i skuggan av Benelux-förvärvet är vårt förvärv av 31 dagligvarufastigheter i Danmark med ett underliggande fastighetsvärde om 118 MEUR. Alla fastigheterna är moderna och taxonomigodkända och affären bidrar till en ökad intjäning per aktie. Genom affären blir vi en av de största ägarna av dagligvarufastigheter i Danmark.

Efter förvärven i Benelux och Danmark står dessa två marknader för ca. 20 respektive 15 % av Cibus driftnetto pro forma. Andelen av driftnettot som härrör från Finland har samtidigt minskat till 51 % pro forma.

Hög direktavkastning på aktien

Den aktieägare som förvärvade en Cibus aktie första handelsdagen 2024 har under året erhållit en direktavkastning utdelad månadsvis på 7,7 %, se sidan 15 för mer information om aktiens utveckling under året.

*Se sidan 21 för uppställning pro forma

Kvartalets resultat

Under Q4 2024 steg hyresintäkterna med 3 % jämfört med Q4 2023 och förvaltningsresultatet exklusive engångseffekter uppgick till 12,5 MEUR. Resultaträkningen för Q4 2024 innehåller inte mycket av effekten av förvärven som annonserades i december utan dessa kommer att synas först delvis i Q1 2025.

Vakansgraden och den genomsnittliga återstående avtalstiden (WAULT) är stabila på 94,2 % (94,5) respektive 4,9 år (5,0).

Aktivt arbete med kapital- och lånestruktur

Vi upplever ett stort intresse från både obligationsmarknaden och bankmarknaden att finansiera bolaget vilket visar sig i bl.a. genom lägre marginaler både på banklån och på obligationer samt en nordisk storbank som ny långgivare.

Under kvartalet refinansierades 384 MEUR av banklån till marginaler som är lägre än tidigare och i linje med Cibus genomsnittsmarginal. Under kvartalet har nya banklån för tillträdade förvärv tagits upp och marginalen på dessa lån är lägre än Cibus genomsnittliga bankmarginal.

Cibus har under kvartalet återköpt den sista av de obligationer som vi under Q1 2024 aviserade att vi hade för avsikt att lösa. Det betyder att Cibus under 2024 har refinansierat samtliga obligationer och marginaler på 4,0-7,0 % och dessa har ersatts med nya marginaler om 3,5-4,0 % och med längre löptid. Efter kvartalets slut genomförde vi en emission av en fyraårig obligation på 50 MEUR till 2,5 % marginal, vilket är hela 1,5 %-enheter lägre marginal än emissionen på samma löptid i mars 2024 vilket jag tycker visar på den attraktivitet som bolaget har på obligationsmarknaden.

Cibus har under kvartalet ingått framtidsstartande räntesäkringar på mellan 1,90 % och 2,06 %, nivåer som jag är glad över att vi säkrade med tanke på dagens högre marknadsräntekurva. På ett år har den genomsnittliga räntekostnaden sänkts från 4,5 % till 4,2 % mätt på periodens slut.

Marknadsutsikter

Under kvartalet har aktiviteten inom vårt tillgångsslag ökat, framför allt i Sverige där vi nu ser en handfull aktiva investerare på förvärvssidan – både institutionella investerare så väl som privata och en börsnoterade aktör. I Sverige har AP3 ägda Trophi köpt en Stora Coop i Kungsbacka och aktören Vendus har tagit in privat kapital och är tillbaka på köpsidan genom att köpa en handelsplats vid norska gränsen samt en ICA butik i Umeå. Institutionen AMF har köpt 4 dagligvarufastigheter i sitt 50/50 JV med ICA Fastigheter. I Sverige är det troligt att vi kommer att se att avkastningskraven sjunker p.g.a. den ökade konkurrensen om objekt.

Trophi har även varit aktiva i Finland och förvärvat en Lidl butik och under januari köpte S-gruppen två av sina butiksfastigheter i Helsingfors. En stor affär i Finland är att K-Group förvärvat AMFs 33 % andel i JV:t Mercada och därmed blir ägare till 2/3.

I resten av Norden och i Kontinentaleuropa har transaktionsmarknaden präglats av mindre portföljer och enskilda fastigheter. I januari noterades en större sale and leaseback affär i Italien på 220 MEUR som förvärvades av en asset manager och en tysk institution.

Givet diverse utspel i geopolitiken och de ekonomiska utmaningarna för delar av europeisk industri så skapas viss volatilitet på marknaderna. Om inflationen inte går ned så snabbt och tydligt som marknaden hittills trott kan det ta skapa viss osäkerhet på ränte- och fastighetsmarknaden men kassaflödena från just dagligvarufastigheter bör fortsatt vara stabila.

Dagligvarumarknaden

Pris är fortsatt en mycket viktig faktor för konsumenter. Bland våra hyresgäster noterar vi hur båda ICA och Kesko har initierat prissänkingsinitiativ för att möta den ökade konkurrensen från lågprisaktörerna. I takt med att konsumenter får mer pengar kvar i plånboken är det troligt att vi kommer att se konsumenter delvis gå tillbaka till tidigare mönster och börja handla med mindre pridfokus. I Sverige noteras vissa sådana tendenser redan t.ex. genom att andelen dyrare varor, t.ex. ekologiska varor, har börjat öka igen. I Finland har vår hyresgäst Tokmanni, som i Sverige är mest kända för att under 2023 ha köpt Dollarstore, aviserat ytterligare satsningar på färskvaror i sitt dagligvaruerbudande genom att lansera sitt samarbete med nederländska livsmedelsaktören SPAR.

I Sverige fortsätter konsolideringen inom Coop-systemet där större föreningar tar över mindre och Coop satsar på ökad marknadsföring. Gällande marginaler har t.ex. Kesko och Ahold Delhaize i sina bokslutskommunikéer guidat att de tror på oförändrade marginaler 2025 inom livsmedelsförsäljning.

I en årlig europeisk rankingen över Europas starkaste varumärken av dagligvarukedjor är det glädjande att se att tre av Cibus hyresgäster i Norden och Benelux kniper tre av de fyra översta platserna genom ICA (2), Albert Heijn (3) och Jumbo (4). Turkiska kedjan Migros Ticaret har plats nummer 1 i rankingen.

Hållbarhet

Bolaget fortsätter att implementera rapporteringsregelverket CSRD och vi fortsätter vårt hållbarhetsarbete i befintligt bestånd tillsammans med våra hyresgäster, framförallt inom energiåtgärder. Vi är glada över Cibus danska förvärv i december 2024 av 31 moderna och taxonomigodkända fastigheter.

Styrelsens förslag till utdelning

Bolagets ökade intjäningsförmåga per aktie påvisar bolagets starka kassaflödesgenererande förmåga. Styrelsens utdelningsförslag är en oförändrad utdelning om 0,90 EUR/aktie att betalas ut månadsvis. Styrelsen väljer att föreslå att lämna utdelningen oförändrad då det ger en fortsatt stabil månatlig utdelning men också ökad möjlighet att skapa långsiktigt aktieägarvärde genom intern sysselsättning av kapital genom tillvaratagande av investeringsmöjligheter.

Framtidsutsikter

2024 var ett år där Cibus inledde med att finansiera om hela obligationsportföljen, därefter genomförde bolaget mindre förvärv och sedan gick vidare med att göra en riktad nyemission för ytterligare förvärv. Under Q4 2024 sysselsatte vi detta resta kapital genom förvärv, refinansierade ca. 40 % av vår bankskuld och genomförde ett transformativt förvärv genom Forum Estates.

Jag är stolt över vad vårt Cibus-team lyckades åstadkomma under 2024, både inom förvärv, förvaltning och finansiering och vi ser med tillförsikt fram emot 2025. Just nu har vi påbörjat det viktiga integrationsarbetet av Cibus Forum Estates och vi ser mycket fram emot att jobba tillsammans med våra nya kollegor i Benelux och tillsammans fortsätta "Converting Food into Yield" och att se vilka expansionsmöjligheter vi kan agera på i Benelux, i Norden och i övriga Kontinentaleuropa.

Stockholm 19 februari 2025

Christian Fredrixon



Verksamhet



Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan presenteras härmed baserad på den fastighetsportfölj som Cibus ägde per 1 januari 2025 för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan en ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i tusental euro (TEUR)	1 jan 2024	1 apr 2024	1 jul 2024	1 okt 2024	1 jan 2025	Förändring (1 jan 2025 - 1 jan 2024)
Hysesintäkter	121 600	121 900	122 500	122 900	130 300	
Fastighetskostnader	-7 800	-7 800	-7 800	-7 800	-8 000	
Driftnetto	113 800	114 100	114 700	115 100	122 300	+7 %
Administrationskostnader	-8 520	-8 520	-8 550	-8 620	-9 830	
Finansnetto*	-51 510	-51 300	-50 950	-50 370	-50 600	
Förvaltningsresultat	53 770	54 280	55 200	56 110	61 870	
Kostnader hybridobligation	-2 600	-2 600	-2 540	-2 460	-2 260	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	51 170	51 680	52 660	53 650	59 610	
Justering ej kassapåverkande poster	3 155	3 155	2 840	2 840	2 650	
Summa förvaltningsresultat exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation	54 325	54 835	55 500	56 490	62 260	
Förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster plus kostnader hybridobligation EUR**	0,95	0,96	0,97	0,99	0,99	+4 %

*Tomrätsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. I finansiella kostnader ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.
**Nyemission har genomförts genom en riktad emission vid utnyttjande av teckningsoptioner 1 april 2024 på 1 396 aktier. Totalt antal aktier är därefter 57 247 536 aktier. Den 10 september 2024 genomfördes en riktad emission om 5 724 614 aktier som tillförde bolaget 82 074 TEUR som skall användas för förvärv. Då inget av dessa medel var utnyttjade per 1 oktober 2024 användes det gamla antalet aktier vid beräkning av förvaltningsresultat per aktie. Intjäningsförmåga per aktie per den 1 januari 2025 är beräknat på det nya antalet aktier (62 972 150 aktier).

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hysesintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter inte av engångskaraktär) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 1 januari 2025 utifrån gällande hyresavtal.
- Fastighetskostnader efter underhållshyror och andra underhållsrelaterade tillägg baserade på ett normalt verksamhetsår med underhåll. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Fastighetsskatt ingår i posten fastighetskostnader.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens storlek. Kostnader av engångskaraktär, prestationsbaserade ersättningar mm är inte medtagna.
- Vid omräkning av den svenska verksamheten har växelkursen 11,50 SEK/EUR, för den norska verksamheten har växelkursen 11,50 NOK/EUR och för den danska verksamheten har växelkursen 7,44 DKK/EUR använts för intjäningsförmågan.

Driftnetto i jämförbart bestånd

	TEUR	% effekt
Driftnetto 1 januari 2024	113 800	
Effekt av förändringar i fastighetskostnader	410	+0,4 %
Effekt av förändringar i beläggning	-2 145	-1,9 %
Effekt av indexuppräknig och andra hyreshöjningar	2 179	+1,9 %
Effekt av övriga förändringar	-224	-0,2 %
Jämförbart bestånd 1 januari 2025	114 020	+0,2 %
Valutaeffekt	-40	0,0 %
Förvärvade/sålda fastigheter	8 320	+7,3 %
Driftnetto 1 januari 2025	122 300	+7,5 %

Kommentarer avseende den aktuella intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan gällande förvaltningsresultat per aktie exkl ej kassapåverkande poster har för de kommande tolv månaderna per 2025-01-01 jämfört med tolv månadersperspektivet per 2024-01-01 ökat med 4 %. Detta på grund av högre hyresintäkter till följd av förvärv.

Finansiell utveckling

Resultatanalys januari - december 2024

Intäkter

Under 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 122 374 TEUR (119 128), vilket var en ökning med 3 % jämfört med samma period förra året. Sett till hyresvärde är 99 % av Cibus hyror kopplade mot och ökar med konsumentprisindex (KPI). I Danmark förekommer så kallade korridorer på drygt hälften av hyresavtalen, där ökningen i regel är maximerad till mellan 3 - 4 % per år och ett golv på minst 1 - 2 % per år. Serviceintäkter uppgick till 20 201 TEUR (20 877) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. I serviceintäkter ingår även i perioden en försäkringsersättning av engångskaraktär om 1 816 TEUR för en brandskadad fastighet i Finland. Fastigheten har därefter sålts under andra kvartalet 2024. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 % (94,5). Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick till 137 400 TEUR (127 500).

Driftnetto

Driftkostnaderna inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -25 913 TEUR (-25 276). Driftnettot ökade med 2 % och uppgick till 116 482 TEUR (114 729), vilket motsvarar en överskottsgrad på 95,2 % (96,3). Då många hyresavtal är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen. Beroende på hyresavtalens villkor kan kostnaderna debiteras hyresgäster direkt eller via Cibus. Detta innebär att bruttohyrorna, kostnaderna och serviceintäkterna kan variera över tid medan driftnettot håller sig relativt stabilt. Det innebär också att hyresintäkterna ökar med konsumentprisindex men inte kostnaderna i motsvarande grad.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -12 088 TEUR (-9 936). Cibus redovisade en engångskostnad om -1 686 TEUR under perioden baserat på årsstämans beslut om att subventionera optionspremier för teckningsoptionsprogrammet 2024 om -441 TEUR, styrelsens beslut om återköp av medarbetarna tidigare erlagda premier för teckningsoptioner 2022 om -630 TEUR samt kostnader om -615 TEUR hänförliga till en långt framskriden förvärvsprocess där transaktionen ej genomfördes.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -57 535 TEUR (-52 861) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -49 579 TEUR (-48 081) och ränteintäkter om 2 117 TEUR (981) samt en engångspost om -4 719 TEUR främst avseende kostnad för förtida återbetalning av obligationer med förfall 2024 och 2025 och återföring av uppläggningsavgifter kopplade till dessa obligationer. Merparten av kostnaden togs i andra kvartalet i samband med emission av nya obligationer med förfall 2027 och 2028 och motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och lägre refinansieringsrisk i obligationsportföljen. Under året har Cibus betalat en något förhöjd räntekostnad beroende på att de obligationer som emitterades i början av året (MTN lån 105, 106 och 107) inte omedelbart kunde användas till återbetalning av de obligationer de var avsedda att refinansiera (MTN lån 102, 103 och 104). Återbetalningen skedde istället successivt under året när obligationerna kunde kallas enligt villkoren. Räntekostnaden för de återbetalade obligationerna har uppgått till -2 384 TEUR från tidpunkten då de nya obligationerna emitterades (klassas ej som engångspost). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -946 TEUR (-1 524) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomrättsavgäld enligt IFRS 16. Utöver säkerställda lån om 947 MEUR finns tre icke säkerställda obligationer på totalt 191 MEUR per sista december 2024. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan i den totala låneportföljen inklusive icke säkerställda obligationer och inklusive kreditmarginaler och löpande räntesäkringskostnader till 4,2 % (4,5). För mer information se sidorna 22-24.

Förvaltningsresultat

Under rapportperioden uppgick förvaltningsresultatet till 46 859 TEUR (51 932). Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär samt valutakurseffekt uppgick till 52 394 TEUR.

Värdeförändringar fastigheter

Nettoförändringen på fastighetsportföljens värde uppgick till 72 193 TEUR (-53 003) från det ingående värdet om 1 797 908 TEUR (1 850 911) till det utgående värdet 1 870 101 TEUR (1 797 908). Nedan är en specifikation över förändringen:

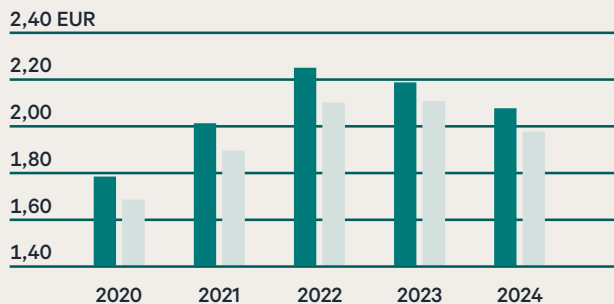
	TEUR
Ingående värde 2024-01-01	1 797 908
Förvärv	125 943
Försäljningar	-2 013
Orealiserade värdeförändringar	-44 705
Valutakurseffekt	-12 506
Investeringar i fastigheterna	5 474
Utgående värde 2024-12-31	1 870 101

Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -44 705 TEUR (-53 416). Den negativa värdeförändringen berodde dels på högre avkastningskrav i fastighetsportföljen men även av negativa realiserade värdeförändringar i en handfull fastigheter i Finland. För helåret hade fastighetsvärdena en negativ utveckling i Finland och Danmark medan i Sverige och Norge ökade fastighetsvärdena i jämförbart bestånd. Den genomsnittliga direktavkastningen i fastighetsportföljen var i slutet av Q4 2024 6,5 %.

Investeringar i fastigheterna har uppgått till 5 474 TEUR (2 976), varav 874 TEUR (835) avser genomförda hyresgästanpassningar med en direktavkastning i linje med eller över den befintliga portföljen, och 294 TEUR (0) avser pågående fastighetsutveckling.

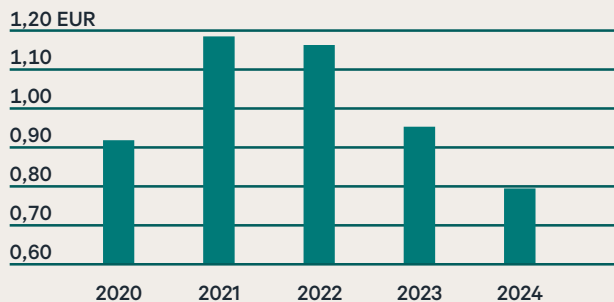
Hyresintäkter och driftnetto per aktie

■ Hyresintäkter ■ Driftnetto



Förvaltningsresultat per aktie

■ Förvaltningsresultat



Förvaltningsresultatet per aktie har påverkats negativt av kostnader av engångskaraktär för återköp av obligationer samt av tillfälligt förhöjda räntekostnader på obligationslån med förfall 2024 och 2025 som redan är refinansierade med nya obligationer.

Värdeförändringar räntederivat

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -9 814 TEUR (-21 865). Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförlig till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

Skatt

I Finland är den nominella bolagsskatten 20%, i Sverige 20,6% samt i Norge och Danmark 22%. Genom skattemässiga avskrivningar på byggnadsinventarier, byggnaderna och utnyttjande av underskottsavdrag har det under rapportperioden uppkommit en låg aktuell skattekostnad. Utnyttjande av underskottsavdrag medför dock en uppskjuten skattekostnad.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 9 652 TEUR (9 264). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 1 959 TEUR (1 880) och i moderbolagets balansräkning till 985 TEUR (921). Cibus redovisar en total skatt för rapportperioden om 2 716 TEUR (3 555), varav aktuell skatt och uppskjuten skatt uppgår till -289 TEUR (-814) respektive 3 005 TEUR (4 369).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -4 759 TEUR (-19 919) vilket motsvarar -0,12 EUR (-0,41) per aktie. Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -44 705 TEUR (-53 416) på fastigheter och -9 814 TEUR (-21 865) på räntederivat.

Fjärde kvartalet 2024

Under fjärde kvartalet 2024 uppgick koncernens hyresintäkter till 31 001 TEUR (30 063), vilket var en ökning med 3 % jämfört med samma period förra året. Serviceintäkter uppgick till 4 267 TEUR (4 632) och utgjordes till stor del av vidarefakturerade kostnader. Driftnetto ökade med 2 % och uppgick till 28 692 TEUR (28 126). Administrationskostnaderna uppgick till -3 967 TEUR (-3 695). I administrationskostnader ingår kostnader av engångskaraktär om -615 TEUR vilket är hänförliga till en långt framskriden förvärvsprocess där transaktionen ej genomfördes.

Finansnettot var under fjärde kvartalet -13 610 TEUR (-12 643) och utgörs främst av periodens löpande räntekostnader om -11 867 TEUR (-12 035) och ränteintäkter om 651 TEUR (303) samt en engångspost om -563 TEUR främst hänförlig till kostnad för förtida återbetalning av en obligation med förfall i december 2025 (MTN lån 104) samt återföring av uppläggningsavgifter för denna obligation. Engångsposten motiveras av lägre framtida löpande räntekostnader och längre kapitalbindning. Cibus har i och med återbetalningen av MTN-lån 104 refinansierat hela obligationsportföljen under 2024 och nästkommande förfall är nu i februari 2027. Under fjärde kvartalet har räntekostnaderna varit något förhöjda till följd av att MTN-lån 104 kunde återbetalas först i december trots att obligationer emitterats tidigare under året som avsåg refinansiering av densamma. Räntekostnaderna för den återbetalade obligationen uppgick till -356 TEUR (klassas ej som engångspost). Utöver detta ingår även valutakursförändringar om -243 TEUR (152) och limitavgifter, förutbetalda uppläggningsavgifter samt tomträtsavgäld enligt IFRS 16.

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev 11 115 TEUR (11 788) vilket motsvarar 0,18 EUR (0,21) per aktie. Det var framförallt räntekostnaderna som påverkade förvaltningsresultatet negativt jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet exklusive poster av engångskaraktär om -1 178 TEUR samt valutakurseffekter om -243 TEUR uppgick till 12 536 TEUR. Posterna av engångskaraktär är kostnader som är hänförliga till en långt framskriden förvärvsprocess där transaktionen ej genomfördes samt förtida återbetalning av lån 104. Förbättringen av förvaltningsresultatet exkl. engångsposter är främst hänförlig till ökat driftnetto.

Orealiserade värdeförändringar ingår i resultatet och uppgick till -7 689 TEUR (-31 200) på fastigheter och -455 TEUR (-20 800) på räntederivat. Fastighetsvärderingarna steg i alla nordiska marknader utom i Finland, vilket sammantaget gör att Cibus redovisar en nedskrivning av fastighetsportföljen under fjärde kvartalet. Den negativa värdeförändringen på fastigheterna i Finland är i huvudsak hänförlig till en större, välbelägen byggnad i centrala Helsingfors med litet dagligvaruinnehåll som på sikt bör utvecklas till bostäder. I Sverige, Norge och Danmark ökade fastighetsvärdena i jämförbart bestånd under kvartalet.

Värdeförändringarna på räntederivaten är hänförlig till förändrade marknadsräntor och tidsfaktorn.

Total skatt uppgick till -465 TEUR (6 751), varav aktuell skatt uppgick till 482 TEUR (117) och uppskjuten skatt till -947 TEUR (6 634).

Resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till 2 573 TEUR (-33 909), vilket motsvarar 0,03 EUR (-0,60) per aktie.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 102 542 TEUR (101 853).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -129 404 TEUR (-5 433) och utgör främst förvärv av fastigheter i Danmark men även i Sverige och Finland samt investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 46 421 TEUR (-110 853). Under perioden har bolaget genomfört en riktad nyemission av cirka 5,7 miljoner aktier, vilket tillförde bolaget cirka 927 MSEK motsvarar 82 128 TEUR samt tre obligationsemissioner som inbringade 189 559 TEUR, minus 1 755 TEUR i uppläggningskostnader. Cibus har även återköpt obligationer för -144 716 TEUR och betalat -4 231 TEUR i återlösenpremie. Under året har refinansiering gjorts vilket har resulterat i upptagna lån om 522 451 TEUR samt återbetalning av lån om -487 714 TEUR. Kostnader för betald ränta och kostnader relaterade till återköp av obligationer har även påverkat kassaflödet.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 50 786 TEUR (31 530). Cibus hade per den 31 december 2024 räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, om 1 087 335 TEUR (1 034 442). Aktiverade uppläggningskostnader uppgick till 4 391 TEUR (4 457).

Moderbolaget

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är moderbolag i koncernen och äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att äga aktier, hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner så som administration, transaktioner, förvaltning, juridiska frågor, projektutveckling samt ekonomi. Periodens resultat i moderbolaget uppgick till 10 716 TEUR (3 504).

Segmentsredovisning

Cibus redovisar sin verksamhet i de fyra landssegmenten Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68% av driftnettot är hänförligt till Finland, 14% till Sverige, 14% till Danmark och 4% till Norge. Av fastighetsvärdet är 1 169 057 TEUR (1 194 968) hänförligt till Finland, 269 480 TEUR (255 839) till Sverige, 364 653 TEUR (277 207) till Danmark och 66 911 TEUR (69 894) till Norge. Se sid 32 i rapporten för ytterligare information.

Hållbarhet

Cibus drivs av övertygelsen att vi i våra beslut kring vår fastighetsportfölj kan bidra till en ansvarsfull samhällsutveckling. I våra förvärv och förvaltning av våra fastigheter har vi som ambition att verka för en hållbar utveckling för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. Dagligvarubutiker är en viktig social infrastruktur som förser människor i Norden med mat. Det är också en viktig mötesplats för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. Dagligvarubutiker är en viktig social infrastruktur som förser människor i Norden med mat. Det är också en viktig mötesplats för såväl hyresgäster som ett levande närsamhälle och att detta bidrar till en god långsiktig vinstutveckling för våra aktieägare. För Cibus innebär hållbarhet att bidra till att skapa tillgängliga och klimatsmarta marknadsplatser för slutkonsumenter. Detta gör vi tillsammans med våra ankarhyresgäster som är ledande aktörer inom livsmedels- och dagligvaruhandeln i Norden.

Ett annat exempel inom hållbarhet är att vi upplåter våra stora och ofta platta tak så att våra hyresgäster kan bygga solpaneler. Vi har även byggt solpaneler på sex fastigheter i egen regi och planerar att anlägga fler då de både är lönsamma och bra för miljön. Idag har 49 (46) av våra fastigheter solpaneler. Den årliga elproduktionen de skapar motsvarar elkonsumtionen för ca 2 900 lägenheter eller motsvarar att åka ca 29 miljoner km med en elbil. Årlig CO₂-minskning är ca 750 tCO₂. Flera solpaneler är redan planerade och diskussioner förs med flera av våra hyresgäster om ytterligare installationer.

Cibus har målsättningen att vara klimatneutral till år 2030. Det finns en plan med delmål satt för att minska utsläppen. Utsläpp som inte kan tas bort helt kommer att kompenseras.

Tack vare våra hållbarhetsmål kan Cibus finansiera sig grönt. Under juli 2023 uppdaterades bolagets ramverk för grön finansiering där ambitionsnivån jämfört med tidigare ramverk höjts. Samtidigt lanserades även ett ramverk för hållbarhetslänkad finansiering där räntekostnaden kopplas till utfallet av uppsatta hållbarhetsmål. Ramverken kan användas både för bank- och obligationsfinansiering. Under perioden har en grön icke-säkerställd obligation om 50 MEUR, en grön icke-säkerställd obligation om 700 MSEK och en grön icke-säkerställd obligation om 80 MEUR emitterats under det nya gröna ramverket. Cibus har löst in samtliga gröna obligationer under det gamla gröna ramverket under 2024.

Allmän information

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) ("Cibus"), med organisationsnummer 559135-0599, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta dagligvaruhandelsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cibus exponeras för en mängd olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolaget har rutiner för att minimera dessa risker. Dessutom har Cibus en stark finansiell ställning. Utöver nedan beskrivna risker hänvisas till Cibus årsredovisning 2023, avsnitt "Riskhantering" på sidorna 45-46 och not 22 "Finansiell riskhantering och finansiella instrument" sid 84-87.

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut och för rapportperioden har Newsec anlåtats för Finland & Sverige, Cushman & Wakefield för Norge och CBRE för Danmark. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal. Det är dock alltid Cibus styrelse och ledning som fastställer fastighetsbeståndets värde. Cibus har fastställt de externa värderarnas värdering för kvartalet förutom gällande det senaste förvärvet i Danmark i december som har värderats till det lägre anskaffningsvärdet. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgår till 6,5%.

Fastigheternas värde påverkas i stor utsträckning av de kassaflöden som genereras av fastigheterna i form av hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, administrationskostnader och investeringar i fastigheterna. Det föreligger således risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven samt fastigheternas skick. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. De bakomliggande faktorerna som påverkar kassaflödet är i sin tur förankrade i den rådande ekonomins tillstånd, liksom lokala yttre faktorer i form av konkurrens från andra fastighetsägare och geografiska läge som kan påverka utbud- och efterfrågejämvikten.

Cibus fokuserar på att erbjuda en aktiv och hyresgästnära förvaltning för att skapa goda och långsiktiga relationer med hyresgästen vilket ger förutsättningar för att kunna upprätthålla en stabil värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Fastighetsutvecklingskompetensen inom bolaget möjliggör vidare för att proaktivt kunna hantera risker avseende fastigheternas värde genom att säkerställa beståndets kvalitet.

Hyresintäkter

Cibus resultat påverkas av vakansgraden i beståndet, kundförluster och eventuellt hyresbortfall. Uthyrningsgraden (ekonomisk) i beståndet vid periodens utgång var 94,2 % (94,5) och portföljens genomsnittliga återstående hyresavtalslängd var 4,9 år (5,0). Cirka 97 % av bolagets intäkter är hänförliga till fastigheter uthyrda till hyresgäster verksamma inom livsmedels- och dagligvaruhandeln. Risker för vakanser, kundförluster och hyresbortfall påverkas av hyresgästens benägenhet att fortsatt hyra fastigheten och hyresgästens ekonomiska situation samt yttre marknadsfaktorer.

För att hantera riskerna arbetar Cibus med att dels skapa en mer diversifierad kundbas men också att fortsatt bibehålla och förbättra den nuvarande relationen med koncernens största hyresgäster som är ledande inom livsmedel- och dagligvaruhandeln i Norden.

Drift- och underhållskostnader

Koncernen löper en risk med kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, risken är emellertid begränsad då över 90 % av alla hyresavtal är s.k. "triple net"- eller nettohyresavtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar de flesta kostnader som belöper på fastigheten. Även oförutsedda reparationsbehov utgör en risk för verksamheten. Ett aktivt och ständigt pågående arbete för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick minskar risken för reparationsbehov.

Finansiering

Koncernen är exponerad för risker hänförliga till finansieringsverksamheten i form av valutarisk, ränterisk och refinansieringsrisk. Valutarisk föreligger vid de fall då avtal skrivs i annan valuta än EUR. För att minimera valutarisken matchas i stor utsträckning tillgångar och skulder i samma valuta. Ränterisk föreligger då koncernens resultat och kassaflöde påverkas av ränteförändringar. För att minska risken för räntehöjningar har koncernen räntederivat i form av räntetak och ränteswappar men även lån till fast ränta. Refinansieringsrisk är att bolaget inte kommer att kunna refinansiera sina lån när dessa förfaller. För att minska refinansieringsrisken har Cibus samarbete med flera nordiska banker och institut samt har en spridd förfallostruktur på lånen.

Redovisningsprinciper

Cibus Nordic Real Estate AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsingar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av rapporterna. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Vad gäller värdering till verkligt värde i övrigt hänvisas till senaste årsredovisningen, sidorna 72-75.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att bolagsledningen gör ett antal antaganden och bedömningar som påverkar resultatet och finansiell ställning. Samma bedömningar samt redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) årsredovisning 2023.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: tre delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

Transaktioner med närstående

På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 160 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-25 maj 2020 och uppgår till 12,20 EUR. Styrelsen i Cibus beslutade att i maj 2024 att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behållits. Totalt tecknades 1 396 aktier med stöd av teckningsoptionerna.

På årsstämman den 15 april 2021 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 120 000 optioner för Cibus bolagsledning, exklusive bolagets verkställande direktör som redan deltagit i ett teckningsoptionsprogram som inrättades av årsstämman 2019. Teckningskursen sattes till genomsnittskursen för Cibusaktien den 18-28 juni 2021 och uppgår till 20,0 EUR. Teckning kan tidigast ske den 15 april 2024 och löper under fem efterföljande kvartal.

På årsstämman den 20 april 2022 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 500 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 5-9 maj 2022 och uppgick till 21,48 EUR. Styrelsen beslutade, för att främja bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet, om ett avsteg från ersättningsriktlinjerna genom återköp av medarbetarnas tidigare inbetalda premier av samtliga teckningsoptioner från incitamentsprogrammet som beslutades på årsstämman 2022. Återköp genomfördes till ett belopp inklusive sociala avgifter om 630 TEUR som redovisades som administrationskostnad i andra kvartalet 2024. Samtliga teckningsoptioner för år 2022 har därefter makulerats.

På årsstämman den 20 april 2023 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 386 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 28 april - 5 maj 2023 och uppgår till 10,41 EUR. Teckning av optionerna kan ske tidigast 13 april 2026.

På årsstämman den 15 april 2024 beslutades att inrätta ett teckningsoptionsprogram om 470 000 optioner för Cibus verkställande direktör, bolagsledning och nyckelanställda. Teckningskursen sattes till 110% av genomsnittskursen för Cibusaktien 24 april - 2 maj 2024 och uppgår till 154,20 SEK. Vidare beslutade årsstämman att subventionera optionspremien för teckningsoptionerna genom att bolaget återbetalar det belopp som erlagts av deltagaren som betalning för teckningsoptionerna i form av en kontantbonus. Denna kontantbonus uppgick till 441 TEUR inklusive sociala avgifter och redovisades i andra kvartalet 2024.

Syftet med teckningsoptionsprogrammen, och skälen för avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, är att stärka kopplingen mellan bolagsledningen och skapat aktieägarvärde. Därmed bedöms en ökad intressegemenskap uppstå mellan bolagets medarbetare och aktieägare i Cibus.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Valberedningen

Den 1 oktober meddelade Cibus att valberedningen inför årsstämman 2025 har utsetts. Den består av Johannes Wingborg (Länsförsäkringar), Olof Nyström (Fjärde AP-fonden), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), och Patrick Gylling (Cibus styrelseordförande).

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 beräknas hållas den 10 april kl. 10:00 på 7A Posthuset, Vasagatan 28 i Stockholm.

Cibusaktien

Cibus Nordic Real Estate (publ) är noterad på Nasdaq Stockholm MidCap. Per den 31 december 2024 var sista betalkurs 176,20 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,1 miljarder SEK. Antal aktieägare vid periodens slut var cirka 55 000 st. Antal utestående aktier uppgick per den 31 decemberr 2024 till 62 972 150 stamaktier. Efter periodens utgång genomfördes en nyemission om 13 313 895 aktier i samband med slutförandet av förvärvet av Forum Estates den 27 januari 2025. Efter nyemissionen uppgår totalt antal aktier till 76 286 045 aktier. Bolaget har en aktieserie. Varje aktie berättigar ägaren till en röst vid bolagsstämman.

Händelser efter periodens slut

Den 10 januari meddelade Cibus att man emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer om 50 MEUR under sitt MTN-program. Obligationerna har en löptid om 4,0 år och löper med en ränta om 3 månaders EURIBOR + 250 baspunkter och slutligt förfall 17 januari 2029.

Den 10 januari meddelade valberedningen att Stina Lindh Hök föreslås som ny ledamot i Cibus.

Den 14 januari hölls en extra bolagsstämma där bland annat styrelsen fick mandat att genomföra förvärvet av Forum Estates.

Den 27 januari meddelade Cibus att man genomför förvärvet av samtliga aktier i Forum Estates och beslutar om nyemission av 13 313 895 aktier som vederlag för förvärvet. Apportegendomen har ett sammanlagt värde om 204 MEUR, varav 114 MEUR avser aktierna och 90 MEUR avser lånefordringar. Forum Estate äger och förvaltar fastigheter för livsmedel och dagligvaror i Benelux. Portföljen består av 149 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 508 MEUR. Till följd av att tillträdesbalanserna ännu ej är färdigställda bedöms det praktiskt ogenomförbart att upplysa om tillkommande poster enligt IFRS 3.

Den 5 februari meddelades att samtliga av de nio tidigare kommunicerade fastigheterna i Danmark hade förvärvats och tillträtts.

Presentation för investerare, analytiker och media

En direktsänd telefonkonferens hålls den 19 februari 2025 kl 10:00 (CET) där VD Christian Fredrixon och CFO Pia-Lena Olofsson presenterar rapporten. Presentationen hålls på engelska och kommer sändas live på <https://cibus-nordic.events.inderes.com/q4-report-2024>. För att delta i telefonkonferensen vänligen registrera deltagande på följande länk <https://conference.inderes.com/teleconference/?id=5005565>. Efter registreringen får man telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Växeln öppnar kl 9:55. Presentationen kommer att finnas tillgänglig i efterhand på www.cibusnordic.com.

Styrelsen förslag gällande utdelning

Styrelsen ämnar föreslå årsstämman 2025 en oförändrad utdelning om 0,90 EUR (0,90) per aktie fördelat på 12 utbetalningstillfällen. Styrelsen ämnar att lämna fullständigt förslag med månatliga belopp och avstämningsdagar i samband med kallelsen till årsstämman.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Cibus Nordic Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 februari 2025.

Stockholm den 19 februari 2025
Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Organisationsnummer 559135-0599

Patrick Gylling

Styrelseordförande

Elisabeth Norman

Styrelseledamot

Victoria Skoglund

Styrelseledamot

Nils Styf

Styrelseledamot

Stefan Gattberg

Styrelseledamot

Christian Fredrixon

VD

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

Denna information är sådan information som Cibus Nordic Real Estate AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning.

Kommande rapporteringstillfällen

2025-04-23	Delårsrapport Q1
2025-07-17	Delårsrapport Q2
2025-11-04	Delårsrapport Q3
2026-02-18	Bokslutskommuniké 2025

2025-03-19	Årsredovisning 2024
2025-04-10	Årsstämma 2024

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christian Fredrixon, VD

christian.fredrixon@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

Cibus Nordic Real Estate AB (publ)
Kungsgatan 56
SE-111 22 Stockholm, Sweden

Pia-Lena Olofsson, CFO

pia-lena.olofsson@cibusnordic.com
+46 (0) 8 12 439 100

www.cibusnordic.com

Aktien och ägarna

Cibus aktie är noterad på
Nasdaq Stockholm MidCap

Fremsta anledningarna till att investera i Cibus aktie

1

Hög och stabil direktavkastning

Cibus strävar efter att ge sina aktieägare en hög och stabil direktavkastning.

2

Potential till en god värdetillväxt

99% av Cibus hyror är KPI-kopplade vilket kommer att ge märkbar tillväxt i vårt driftnetto även utan förvärv. Cibus investeringsstrategi är att förvärva enstaka fastigheter eller fastighetsportföljer som ökar intjäningsförmågan per aktie.

3

Månadsvis utdelning som stiger successivt

Cibus betalar sedan oktober 2020 utdelningen månadsvis och har som målsättning att successivt höja den.

4

Motståndskraftigt och stabilt segment över tid

Livsmedels- och dagligvarubranschen har över tid haft en stabil och konjunkturoberoende tillväxt. Livsmedelsbranschen har historiskt vuxit med ca 3% per år, även under lågkonjunktur. Den uppvisar även en god motståndskraft mot den växande e-handeln som har gjort butikerna till ett distributionsnät av varor som handlas på internet.

Börsvärdet per sista december 2024 uppgick till drygt 11,1 miljarder SEK.



Cibus aktieägare

Cibus är noterat på Nasdaq Stockholm MidCap. Cibusaktien har ISIN SE0010832204. Bolaget har cirka 55 000 aktieägare per den 31 december 2024. De 15 största aktieägarna innehar cirka 42% av rösterna. Ingen aktieägare har ett innehav som per den 31 december 2024 uppgick till 10% eller mer av Cibus röster.

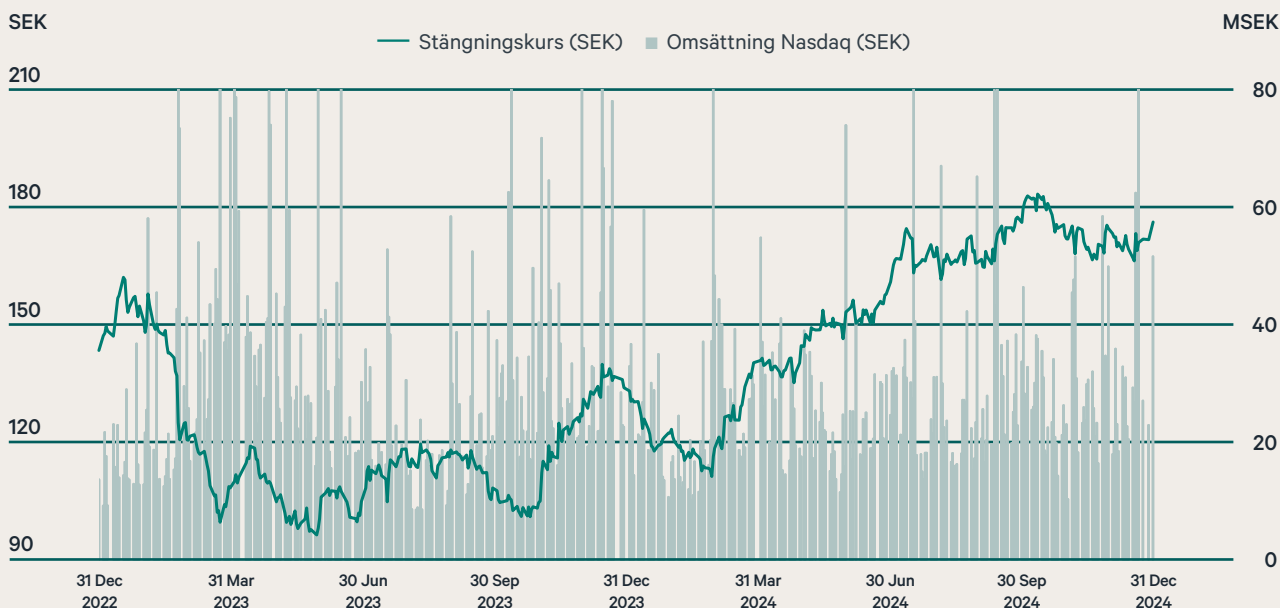
Aktieägare per den 31 december 2024

Namn	Antal aktier	Andel, %
Fjärde AP- fonden	4 628 211	7,3
Länsförsäkringar Fonder	4 434 879	7,0
Vanguard	2 892 281	4,6
Avanza Pension	2 400 011	3,8
BlackRock	2 019 606	3,2
Nordnet Pensionsförsäkring	1 871 893	3,0
Tredje AP-fonden	1 490 000	2,4
Sensor Fonder	1 334 891	2,1
Handelsbanken Fonder	1 197 930	1,9
Columbia Threadneedle	876 984	1,4
Carnegie Fonder	780 672	1,2
First Fondene	764 000	1,2
Marjan Dragicevic	650 000	1,0
State Street Global Advisors	603 002	1,0
American Century Investment Management	556 452	0,9
Summa 15 största aktieägare	26 500 812	42,1
Aktieägare, övriga	36 471 338	57,9
Totalt	62 972 150	100

Källa: Modular Finance

Aktiekursens utveckling

Slutkurs på Cibus aktie per den 31 december 2024 var 176,20 SEK, vilket motsvarar ett marknadsvärde på drygt 11,1 miljarder SEK. Den genomsnittliga totala omsättningen under Q4 2024 uppgick till drygt 67 MSEK per dag, varav 31 MSEK var på Nasdaq Stockholm. En aktieägare som förvärvade en aktie i Cibus första handelsdagen 2024 erhöll under 2024 en direktavkastning på 7,7 procent. Cibusaktien har haft en positiv utveckling och totalavkastningen blev 39 procent för helåret 2024. Om utdelningen återinvesterades uppgick totalavkastningen under 2024 till 41 procent (Källa: Pareto Securities).

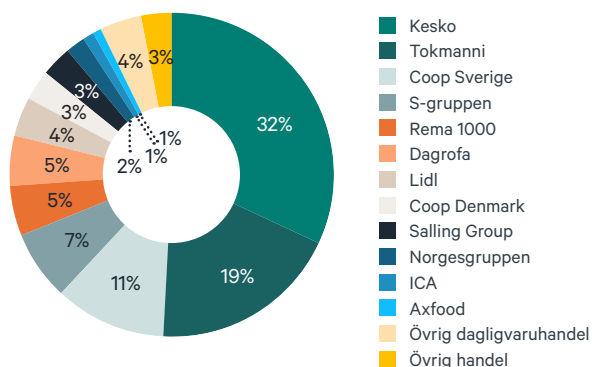


Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

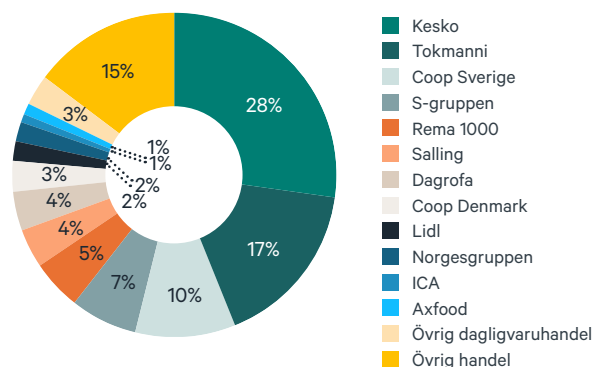
Hyresgäster

Cirka 97% av driftnettot härrör från dagligvarufastigheter. De största hyresgäster är Kesko, Tokmanni, Coop Sverige, S-gruppen, Rema 1000, Dagrofa och Lidl. Bland övriga hyresgäster inom dagligvaruhandeln finns Norgesgruppen, Reitan, Coop Danmark, Salling Group och ICA. I diagrammet till höger visas hur driftnettot är fördelat mellan fastigheter där de olika dagligvarukedjorna är ankarhyresgäst.

Driftnetto per fastighetens ankarhyresgäst



Hyresintäkter per hyresgäst

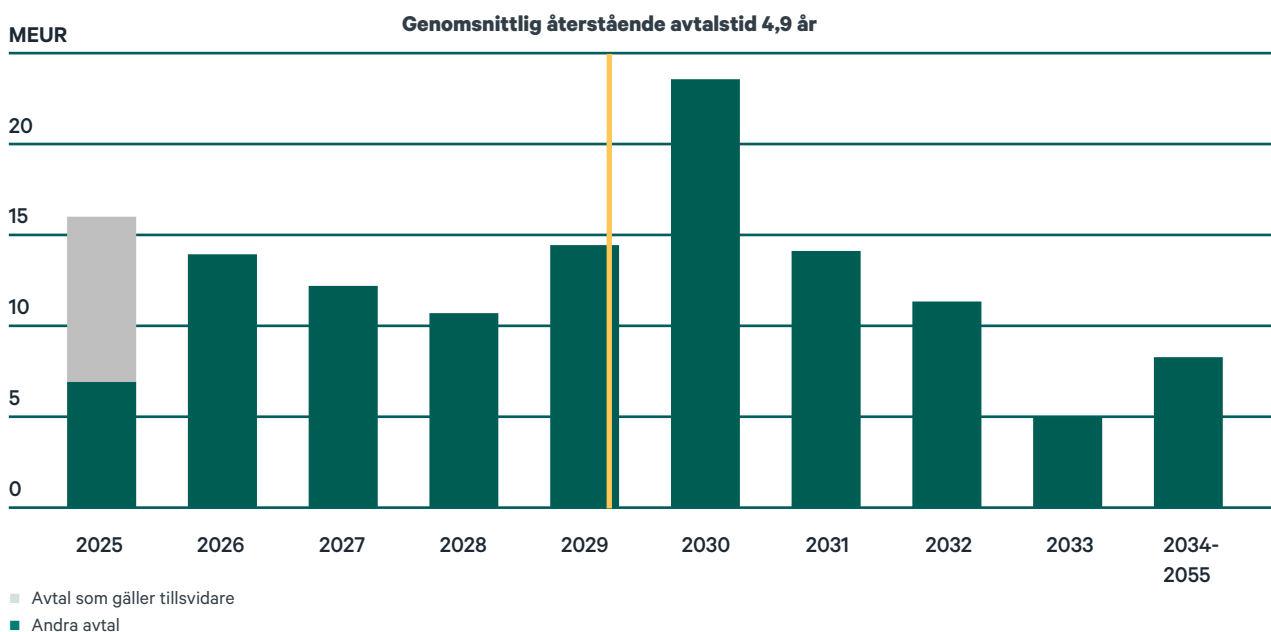


Grafen visar hur driftsnettot fördelar sig på fastigheter där de olika dagligvaru- och dagligvarukedjorna är ankarhyresgäster.



Sammanfattning av hyresavtalen

Nedan går det att utläsa att hyresavtalens förfallostruktur är väl fördelad över de kommande åren. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Detta görs i majoriteten av fallen. Tabellen nedan illustrerar hyresavtalens löptid om inga sådana optioner utnyttjas från hyresgästens sida. Eftersom optionerna oftast utnyttjas, och ungefär samma antal hyresavtal förlängs årligen, har den genomsnittliga återstående avtalstiden hittills varit relativt stabil över tiden. Portföljens genomsnittliga återstående avtalstid var 4,9 år.



Ungefär 57 % av de hyresavtal vars löptid skulle ta slut under 2025 gäller tillsvidare, vilket betyder att både hyresvärden och hyresgästen har möjligheten att säga upp dem. Sådana hyresavtal är typiska med mindre hyresgäster och denna avtalsstruktur ger flexibilitet att utveckla fastigheten om till exempel ankarhyresgästen vill utvidga sina lokaler. I de allra flesta fall har avtal som gäller tillsvidare rullat redan en längre period, och man kan anta att varken hyresvärden eller hyresgästen kommer att säga upp avtalet inom en nära framtid.

Över 90 % av hyresavtalen klassificeras som nettohyresavtal, vilket innebär att risken förknippad med driftkostnader är mycket låg för fastighetsägaren.

Fastighetsbestånd

Allmän översikt

Per den 31 december 2024 bestod Cibus fastighetsbestånd av 483 relativt moderna butiksfastigheter, belägna främst i olika tillväxtregioner i Finland, Sverige, Norge och Danmark. 68 % av portföljens driftnetto för fjärde kvartalet härrör sig från fastigheter i Finland, 14 % från fastigheter i Danmark, 14 % från fastigheter i Sverige och 4 % från fastigheter i Norge.

Cirka 97% av de sammanlagda hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandelsfastigheter. Fastigheterna upplevs som väl lämpade för verksamheten av de största dagligvarukedjorna i Norden. Ankarhyresgästerna står för 84 % av hyresintäkterna och har genomsnittlig återstående avtalstid på 5,4 år.

Under fjärde kvartalet har 31 fastigheter förvärvats i Danmark, tre fastigheter förvärvats i Finland, tre fastigheter förvärvats i Sverige och en fastighet förvärvats i Norge. Fastigheten i Norge tillträdde i mitten av januari 2025. Av de danska fastigheterna tillträdde 22 fastigheter den 19 december och resterande 9 tillträdde den 5 februari 2025. Under fjärde kvartalet har en icke-strategisk fastighet avyttrats i Sverige. Denna fastighet var tomställd och såldes till ett underliggande fastighetsvärde över bokfört värde. För mer information besök www.cibusnordic.com.

Ankarhyresgäst	Antal fastigheter, st	Uthyrbar area, kvm	Återstående löptid, år	Ankarhyresgästens återstående löptid, år	Ankarhyresgästens andel av hyran
Kesko	146	277 709	4,1	4,4	93 %
Tokmanni	53	241 029	4,5	4,8	85 %
Coop Sverige	116	130 474	5,2	5,5	95 %
S-gruppen	38	68 857	6,0	6,5	80 %
Rema 1000	21	30 537	5,9	6,8	80 %
Dagrofa	12	33 889	4,1	6,1	80 %
Lidl	7	42 138	5,8	7,3	75 %
Coop Danmark	13	22 427	5,7	6,4	88 %
Salling	15	17 757	8,0	8,2	97 %
Norgesgruppen	10	13 476	7,4	7,8	92 %
ICA	12	16 722	3,7	3,7	95 %
Axfood	4	19 725	7,2	7,9	79 %
Övrig dagligvaruhandel	16	47 917	4,4	5,3	80 %
Övrig handel	20	67 214	2,7	n/a	n/a
Portföljen total	483	1 029 869	4,9	5,4	84 %



Portföljdiversifiering

Ingen enskild fastighet i portföljen svarar för en större andel än 1,6% av portföljens totala driftnetto, vilket eliminerar vikten av en enskild fastighet.

Medelstora livsmedelsbutiker (1 000-3 000 kvm) svarar för merparten av livsmedelshandeln i Finland, Sverige, Danmark och Norge och utgör den butikstyp som dominerar portföljen.

Nyckeltal

Uppgifterna nedan är baserade på intjäningsförmågan per den 1 januari 2025. Det årliga driftnettot uppskattas till omkring 122,3 MEUR (aktuell intjäningsförmåga) baserat på den portföljen och antalet fastigheter som Cibus ägde per den 1 januari 2025.

Antal fastigheter	483
Total uthyrningsbar area, tusen kvm	1 030
Uthyrningsbara area/fastighet, kvm	2 132
Driftnetto (aktuell intjäningsförmåga), MEUR	122,3
Driftnetto EUR/kvm (uthyrd area)	128
WAULT (genomsnittlig återstående avtalstid), år	4,9

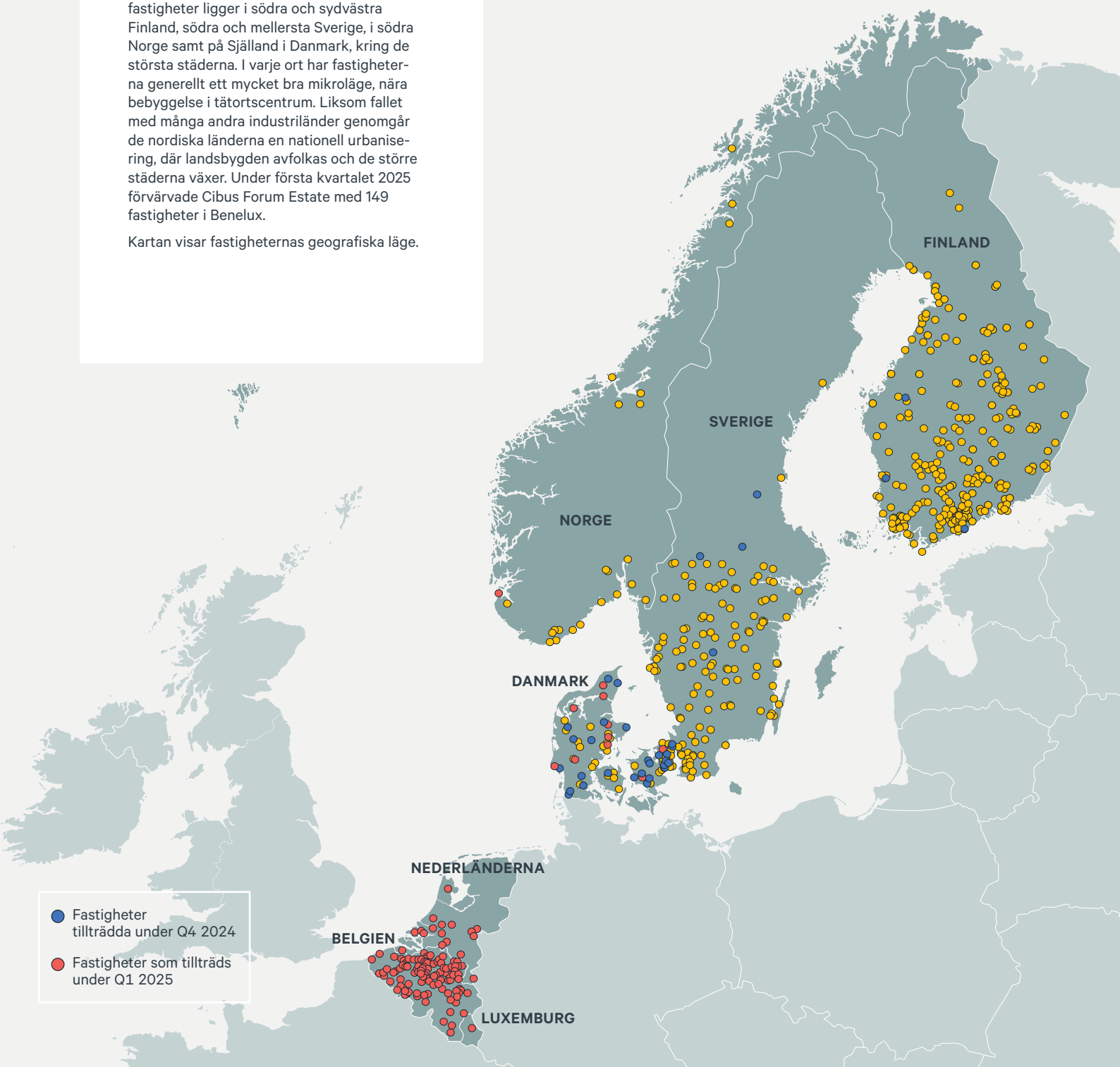


Geografiskt läge

Portföljen är diversifierad med bra täckning i hela Norden och fr o m 2025 även i Benelux.

Fastighetsportföljen har en stark koncentration till tillväxtorter, och majoriteten av fastigheter ligger i södra och sydvästra Finland, södra och mellersta Sverige, i södra Norge samt på Själland i Danmark, kring de största städerna. I varje ort har fastigheterna generellt ett mycket bra mikroläge, nära bebyggelse i tätortscentrum. Liksom fallet med många andra industriländer genomgår de nordiska länderna en nationell urbanisering, där landsbygden avfolkas och de större städerna växer. Under första kvartalet 2025 förvärvade Cibus Forum Estate med 149 fastigheter i Benelux.

Kartan visar fastigheternas geografiska läge.



Cibus portfölj pro forma inkl Forum Estates och övriga förvärv

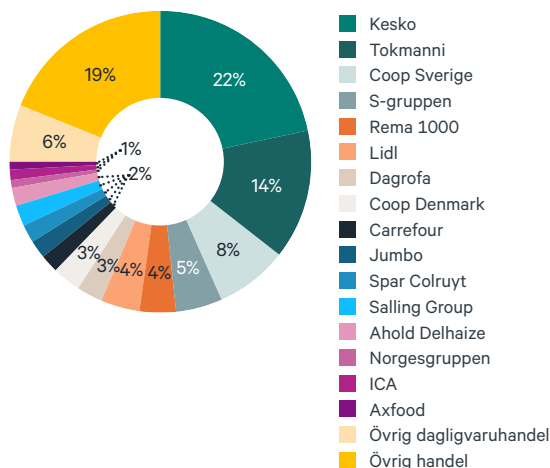
Nedan visas Cibus fastighetsportfölj pro forma Q4 2024 inklusive förvärv tillträdna senast den 19 februari 2025.

Informationen nedan utgår ifrån Cibus portfölj per sista december 2024 och adderar alla förvärv tillträdna senast den 19 februari 2025 inklusive förvärvet av Forum Estates. Antal fastigheter uppgår pro forma till 642 fastigheter till ett fastighetsvärde om 2,4 miljarder EUR. Driftnetto utgår ifrån Cibus intjäningsförmåga med tillägg för tillträdna förvärv senast den 19 februari 2025. Med dessa förvärv ökar driftnetto med 37% till 155,7 MEUR och kassapåverkat resultat per aktie inkl kostnader hybridobligation med 9% till 1,04 EUR per aktie jämfört med 1 januari 2024. Genom dessa förvärv får Cibus portfölj en ökad diversifiering. Förvärven innebär även en ökad hyresgästdiversifiering och inkluderar de stora livsmedelshandlarna i Europa. Andelen av Cibus driftnetto som kommer ifrån dagligvaruhyresgäster blir efter förvärven 81% (tidigare 84), 94% (tidigare 97) av Cibus fastigheter har en dagligvaruhyresgäst som ankarhyresgäst.

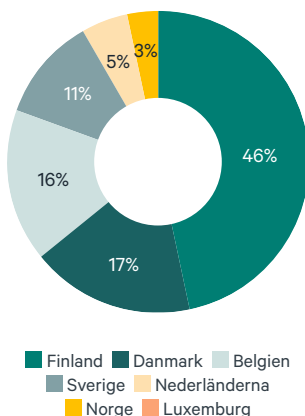
Intjäningsförmåga pro forma

TEUR	1 jan 2024	1 jan 2025	1 Jan 2025 + förvärv	Jämfört med 1 jan 2024
Hysesintäkter	121 600	130 300	166 300	
Fastighetskostnader	-7 800	-8 000	-10 600	
Driftnetto	113 800	122 300	155 700	+37 %
Administrationskostnader	-8 520	-9 830	-13 350	
Finansnetto	-51 510	-50 600	-63 770	
Förvaltningsresultat	53 770	61 870	78 580	
Kostnader hybridobligation	-2 600	-2 260	-2 260	
Förvaltningsresultat plus kostnader hybridobligation	51 170	59 610	76 320	
Justering ej kassapåverkande poster	3 155	2 650	2 650	
Summa kassapåverkat resultat inkl kostnader hybridobligation	54 325	62 260	78 970	
Kassapåverkat resultat per aktie inkl kostnader hybridobligation EUR**	0,95	0,99	1,04	+9 %
Antal utestående aktier	57 246 140	62 972 150	76 286 045	

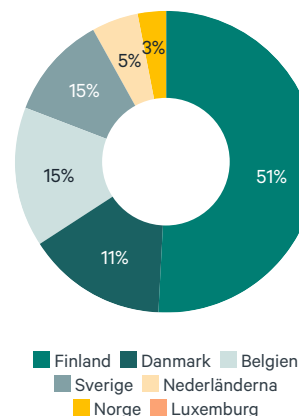
Hyresintäkter per hyresgäst



Fastighetsvärde per land



Driftnetto per land



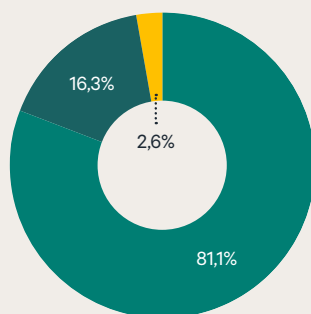
Finansiering

Cibus finansieras genom stamaktier från aktieägarna, säkerställda lån från nordiska banker och institut, icke säkerställda obligationslån och hybridobligationslån.

Räntebärande skulder

Cibus upplåning sker genom säkerställda banklån i EUR, DKK, SEK samt NOK och icke säkerställda obligationer i EUR och SEK. Per den 31 december 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 1 138 121 TEUR (1 065 972) med en utgående genomsnittlig ränta om 4,2 % (4,5), en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,4 år och en genomsnittlig räntebindningstid om 2,2 år. Under 2024 har de räntebärande skulderna ökat med 72 149 TEUR med hänsyn tagen till valutakursförändringar, varav 43 270 TEUR avser ökad volym obligationer och 28 879 TEUR avser ökad volym banklån.

- Banklån
947 180 TEUR
- Obligationer
190 941 TEUR
- Hybridobligationer
30 000 TEUR



Cibus finanspolicy anger att nettobelåningsgraden ska hållas i intervallet 55-65% och att räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger. I villkoren som reglerar utestående obligationer finns kovenanter som innebär att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50 gånger och att nettobelåningsgraden ska understiga 70%. Vid utgången av fjärde kvartalet 2024 var nettobelåningsgraden 58,1 % och räntetäckningsgraden 2,2 gånger.

Stora delar av den räntebärande skulden är räntesäkrad vilket medför att exponeringen mot rörliga räntor är begränsad. De löpande räntekostnaderna från den räntebärande skulden är trögrörliga och målet för räntetäckningsgraden bedöms kunna uppnås även vid stigande marknadsräntor, allt annat lika.

Banklån

Cibus har goda relationer med ett flertal nordiska banker och 81,1% av Cibus externa finansieringskällor utgörs av banklån. Per den 31 december 2024 hade koncernen säkerställda banklån om 947 180 TEUR (918 301) med en genomsnittlig viktad kreditmarginal om 1,6 % och en genomsnittligt viktad kapitalbindningstid om 2,3 år. Som säkerhet för banklånen har Cibus bland annat ställt pant i fastigheterna.

För samtliga banklån med en återstående löptid understigande 12 månader pågår diskussioner om refinansiering, vilket vid utgången av fjärde kvartalet rör totalt 120 808 TEUR. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland långivarna att öka sina engagemang. Bedömningen är att refinansieringen av den vid årsskiftet kortfristiga bankskulden är slutförd runt halvårsskiftet 2025.

Under fjärde kvartalet slutfördes refinansieringen av totalt 383 815 TEUR, varav ca 8 299 TEUR avser ökad lånevolym hänförlig till finansiering av förvärv. De nya lånen har en 3-årig löptid (varav 180 000 TEUR har förlängningsoptioner om ytterligare 2 år) med lägre genomsnittlig kreditmarginal än innan och som ligger i linje med Cibus genomsnittsmarginal. Intresset att finansiera Cibus är stort och vi har under kvartalet välkomnat en ny långgivare som är en av de större nordiska bankerna.

I och med de förvärv som tillträtts under fjärde kvartalet har även nya banklån betalats ut motsvarande 57 341 TEUR med löptider mellan 3-5 år och kreditmarginaler understigande Cibus genomsnittliga kreditmarginal.

Obligationer och hybridobligationer

16,3 % av Cibus externa finansieringskällor består av icke säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 190 941 TEUR (147 671). Utöver det har Cibus ett hybridobligationslån om 30 000 TEUR (30 000), vilket motsvarar 2,6 % av den externa finansieringen. Hybridobligationen redovisas som eget kapital. Samtliga utestående obligationer är emitterade under bolagets MTN-program och är noterade på Nasdaq Stockholm Corporate Bond list.

Under 2024 har marknadsförutsättningarna varit goda och Cibus har arbetat aktivt med sin obligationsfinansiering. I februari emitterades en grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 3 års löptid till 3M Euribor + 4,00 %. Den följdes sedan upp i mars med två ytterligare emissioner av gröna icke säkerställda obligationer, en om 80 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor + 4,00 % och en om 700 000 TSEK med 3,5 års löptid till 3M Stibor + 3,50 %. Det har även skett återköp, bland annat genom ett återköpserbjudande i samband med emissionen i mars men även genom köp i andrahandsmarknaden. Under Q3 påkallade Cibus förtida återbetalning av utestående belopp av MTN-lån 102 om 18 200 TEUR och MTN-lån 103 om 136 250 TSEK. Under Q4 påkallades sedan förtida återbetalning av återstoden av MTN-lån 104 om 19 700 TEUR. I och med dessa åtgärder har Cibus under 2024 refinansierat hela obligationsportföljen. Under inledningen av Q1 2025 emitterades ytterligare en ny grön icke säkerställd obligation om 50 000 TEUR med 4 års löptid till 3M Euribor + 2,50 % (ISIN SE0013362035).

Cibus har ett gällande basprospekt till MTN-programmet vilket godkändes av Finansinspektionen den 22 juli 2024 och är giltigt 12 månader efter detta datum. Tabellen nedan redogör för utestående obligationer per 2024-12-31.

Utestående obligationer och hybridobligationer

Typ	MTN lån	Förfall	ESG	Valuta	Emitterat belopp	Eget innehav	Utestående belopp	Referensränta	Kredit-marginal	ISIN
Hybridobligation	101	-*	-	EUR	30 000 000	0	30 000 000	3M Euribor	4,75%	SE0013360344
Obligation	105	2027-02-01	Grön	EUR	50 000 000	0	50 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0013361334
Obligation	106	2028-04-02	Grön	EUR	80 000 000	0	80 000 000	3M Euribor	4,00%	SE0021921665
Obligation	107	2027-10-02	Grön	SEK	700 000 000	0	700 000 000	3M Stibor	3,50%	SE0021921673

* Första inlösendag 2026-09-24.

Räntekänslighetsanalys

Med hänsyn tagen till räntesäkringar som har en återstående löptid under 12 månader är den momentana säkringsgraden 97%, eller omvänt är exponeringen mot rörliga räntor 3%.

Baserat på redovisad intjäningsförmåga och med beaktandet av befintliga lån som löper med fast ränta samt övriga räntesäkringar blir resultatet vid en ökning av marknadsräntan med 1 %-enhet ungefär -1 100 TEUR och för en ökning med 2 %-enheter ungefär -2 000 TEUR årligen. 1 %-enhets lägre marknadsränta påverkar resultatet ungefär +1 600 TEUR och 2 %-enheter ungefär +5 600 TEUR årligen.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Nedanstående tabell åskådliggör förfalloprofilen för kapital- och räntebindningen. Kapitalbindningens förfallostruktur inkluderar inte löpande amorteringar. Räntebindningens förfalloprofil innefattar räntesäkringar, inkl upphandlade med framtida start, i form av räntetak, ränteswappar samt lån som löper med fast ränta.

Intervall	Kapitalbindning						Räntebindning	
	Säkerställda banklån		Obligationslån		Totalt upplåning		Totalt upplåning	
	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Genomsnittlig marginal	TEUR	Andel %	TEUR	Andel %
0-1 år	120 808	1,7%	0	-	120 808	11%	239 756	21%
1-2 år	179 234	2,1%	0	-	179 234	16%	152 348	13%
2-3 år	600 871	1,4%	110 941	3,7%	711 812	63%	699 750	61%
3+ år	46 267	0,9%	80 000	4,0%	126 267	11%	46 267	4%
Summa	947 180	1,6%	190 941	3,8%	1 138 121	100%	1 138 121	100%

Förfallostruktur för räntesäkringar

I tabellerna nedan redogörs för samtliga ingångna och gällande räntesäkringar per 2024-12-31.

Räntetak

Belopp TEUR	Räntetak	Förfalldatum
30 000	3M Euribor 0,50%	2025-06-16
105 000	3M Euribor 3,50%	2025-06-16
90 000	3M Euribor 1,50%	2025-07-14
93 950	3M Euribor 2,00%	2025-09-30
50 600	3M Euribor 0,00%	2025-12-10
86 000	3M Euribor 2,00%	2026-01-30
35 000	3M Euribor 2,00%	2026-12-29
29 000	3M Euribor 2,00%	2027-12-13
519 550		

Belopp TSEK	Räntetak	Förfalldatum
572 220	3M Stibor 0,25%	2025-03-04
110 000	3M Stibor 0,25%	2026-01-08
30 000	3M Stibor 3,50%	2026-01-08
712 220		

Belopp TNOK	Räntetak	Förfalldatum
120 000	3M Nibor 2,50%	2025-10-15
90 000	3M Nibor 2,50%	2025-12-22
72 275	3M Nibor 4,00%	2026-11-30
282 275		

Ränteswappar

Belopp TEUR	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
20 000	2,94%	3M Euribor	2027-07-01
90 000	2,96%	3M Euribor	2027-07-15
35 000	3,03%*	3M Euribor	2027-07-15
30 000	2,97%	3M Euribor	2027-09-29
70 000	2,97%	3M Euribor	2027-11-28
245 000			

Belopp TSEK	Betalar fast	Erhåller rörligt	Förfalldatum
100 000	3,20%	3M Stibor	2026-01-08
50 000	3,19%	3M Stibor	2026-01-08
435 000	3,48%	3M Stibor	2027-07-15
265 000	2,89 %	3M Stibor	2027-10-02
850 000			

* Fasta räntan för denna swap 2,96 % vid utgången av Q3. Under Q4 byttes motpart för swappen som en del av refinansiering av underliggande lån. Trots ökningen sker en besparing då underliggande låns kreditmarginal sänktes.

Räntetak med framtida start

Belopp TEUR	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
67 500	1,90%	2025-06-16	2027-12-30
67 500			

Belopp TSEK	Räntetak	Startdatum	Förfalldatum
210 000	1,90%	2025-07-15	2027-09-15
210 000			

Ränteswappar med framtida start

Belopp TEUR	Betalar fast	Startdatum	Förfalldatum
67 500	2,06%	2025-06-16	2027-12-30
38 000	1,99%	2025-09-30	2027-12-30
105 500			

Belopp TSEK	Betalar fast	Startdatum	Förfalldatum
450 000	1,99%	2025-03-04	2027-09-15
111 000	1,86%	2025-03-04	2027-09-15
561 000			



Ekonomisk redovisning



Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2024	Q4 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	31 001	30 063	122 374	119 128
Serviceintäkter	4 267	4 632	20 021	20 877
Driftkostnader	-5 306	-5 257	-20 906	-20 195
Fastighetsskatt	-1 270	-1 312	-5 007	-5 081
Driftnetto	28 692	28 126	116 482	114 729
Administrationskostnader	-3 967	-3 695	-12 088	-9 936
Finansnetto	-13 610	-12 643	-57 535	-52 861
Förvaltningsresultat	11 115	11 788	46 859	51 932
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	67	-448	185	-125
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-7 689	-31 200	-44 705	-53 416
Värdoförändring räntederivat, orealiserad	-455	-20 800	-9 814	-21 865
Resultat före skatt	3 038	-40 660	-7 475	-23 474
Aktuell skatt	482	117	-289	-814
Uppskjuten skatt	-947	6 634	3 005	4 369
Periodens resultat	2 573	-33 909	-4 759	-19 919
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	62 972 150	57 246 140	58 951 923	54 448 046
Resultat per aktie* före och efter utspädning, EUR	0,03	-0,60	-0,12	-0,41

*Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2024	Q4 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Periodens resultat	2 573	-33 909	-4 759	-19 919
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1 604	2 460	-3 964	-1 308
Summa totalresultat*	969	-31 449	-8 723	-21 227

*Periodens resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-dec 2024	31-dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 870 101	1 797 908
Nyttjanderättstillgångar	11 272	10 855
Andra materiella tillgångar	59	93
Immateriella tillgångar	68	113
Uppskjutna skattefordringar	1 959	1 880
Räntederivat	-	6 044
Övriga långfristiga fordringar	36	37
Summa anläggningstillgångar	1 883 495	1 816 930
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	645	639
Övriga kortfristiga fordringar	4 981	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 548	2 181
Likvida medel	50 786	31 530
Summa omsättningstillgångar	58 960	34 931
SUMMA TILLGÅNGAR	1 942 455	1 851 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	629	572
Övrigt tillskjutet kapital	748 222	666 804
Reserver	-8 303	-4 339
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	-61 810	152
Eget kapital exkl. hybridobligation	678 738	663 189
Hybridobligation	30 000	30 000
Summa eget kapital *	708 738	693 189
Långfristiga skulder		
Upplåning	1 010 136	1 023 699
Uppskjutna skatteskulder	36 445	39 773
Räntederivat	2 108	-
Övriga långfristiga skulder	14 582	14 075
Summa långfristiga skulder	1 063 271	1 077 547
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av upplåning **	123 594	37 816
Kortfristig del av räntederivat	-	63
Leverantörsskulder	3 483	674
Aktuella skatteskulder	1 520	2 364
Övriga kortfristiga skulder	5 637	4 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 212	35 248
Summa kortfristiga skulder	170 446	81 125
Summa skulder	1 233 717	1 158 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 942 455	1 851 861

*Överensstämmer med eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

** Kortfristig upplåning avser främst banklån, totalt 120 808 TEUR per 31 december 2024. Cibus upplever goda marknadsförutsättningar att förlänga befintliga banklån med stort intresse bland både befintliga och potentiellt nya långgivare. Bedömningen är att merparten av refinansieringen av dessa banklån är slutförd innan halvårsskiftet 2025.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tusental euro (TEUR)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Hybridobligation	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1-jan 2023	484	596 968	-3 031	73 387	667 808	30 000	697 808
Periodens resultat	-	-	-	-19 919	-19 919	-	-19 919
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-1 308	-	-1 308	-	-1 308
Periodens totalresultat jan-dec 2023	-	-	-1 308	-19 919	-21 227	-	-21 227
Nyemission	88	71 042	-	-	71 130	-	71 130
Återköp av teckningsoptioner	-	-12	-	-	-12	-	-12
Köp av teckningsoptioner	-	22	-	-	22	-	22
Emissionskostnader	-	-1 532	-	-	-1 532	-	-1 532
Skatteeffekt emissionskostnader	-	316	-	-	316	-	316
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-50 905	-50 905	-	-50 905
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 411	-2 411	-	-2 411
Utgående eget kapital 31-dec 2023	572	666 804	-4 339	152	663 189	30 000	693 189
Ingående eget kapital 1-jan 2024	572	666 804	-4 339	152	663 189	30 000	693 189
Periodens resultat	-	-	-	-4 759	-4 759	-	-4 759
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-3 964	-	-3 964	-	-3 964
Periodens totalresultat jan-dec 2024	-	-	-3 964	-4 759	-8 723	-	-8 723
Nyemission *	57	82 070	-	-	82 128	-	82 128
Köp av teckningsoptioner *	-	348	-	-	348	-	348
Återköp av teckningsoptioner *	-	-54	-	-	-54	-	-54
Emissionskostnader	-	-1 193	-	-	-1 193	-	-1 193
Skatteeffekt emissionskostnader	-	246	-	-	246	-	246
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-54 614	-54 614	-	-54 614
Utdelning hybridobligation	-	-	-	-2 589	-2 589	-	-2 589
Utgående eget kapital 31-dec 2024	629	748 222	-8 303	-61 810	678 738	30 000	708 738

* Den 1 maj 2024 beslutade styrelsen att lämna ett erbjudande till innehavarna av teckningsoptioner av serie 2020/2024 i bolaget om återköp av 158 604 optioner. Som ett villkor för erbjudandet krävdes att teckningsoptionsinnehavarna återinvesterade återköpsvederlaget i aktier i Cibus genom utnyttjande av de teckningsoptioner som behölls. 1 396 teckningsoptioner utnyttjades för teckning av 1 396 nya aktier i Cibus. Per den 31 maj 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 57 247 536, och aktiekapitalet uppgick till 572 475 EUR.

* Den 10 september 2024 genomförde styrelsen en riktad nyemission, vilket tillförde 927 387 468 SEK före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen fastställdes till 162 SEK per aktie. Som ett resultat av nyemissionen ökade antalet aktier och röster i Cibus med 5 724 614 nya aktier, och aktiekapitalet med 57 246 EUR. Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier och röster till 62 972 150, och aktiekapitalet till 629 721 EUR.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2024	Q4 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	3 038	- 40 660	-7 475	-23 474
Justering för:				
- Avskrivningar	23	26	77	80
- Finansnetto	16 877	12 351	57 201	48 169
- Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	7 689	31 200	44 705	53 416
- Orealiserade värdeförändringar, räntederivat	455	20 800	9 814	21 865
- Orealiserade valutakursdifferenser	-259	601	899	1 785
Betald skatt	84	-37	-31	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	27 907	24 281	105 190	101 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 793	798	-4 808	2 200
Förändring av kortfristiga skulder	-160	1 969	2 160	-2 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 954	27 048	102 542	101 853
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-118 239	-1 041	-125 943	-16 963
Försäljning av fastigheter	1 625	9 487	2 013	14 518
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 374	-1 354	-5 474	-2 976
Andra investeringar	-	-	-	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 988	7 092	-129 404	-5 433
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	82 128	71 130
Emissionskostnader	-82	-	-1 193	-1 532
Köp av teckningsoptioner	-	-	348	22
Återköp av teckningsoptioner	-	-12	-54	-12
Utdelning till aktieägare	-14 484	-13 167	-52 839	-45 270
Utdelning hybridobligation	-642	-675	-2 591	-2 411
Obligationsemmission	-	-	189 559	-
Återköp av obligationer	-19 700	-2 000	-144 716	-111 625
Upptagna lån	522 451	-	522 451	61 316
Amortering av lån	-459 114	-9 310	-487 714	-20 985
Uppläggningskostnader	-2 236	-	-3 991	-1 061
Betald ränta	-14 935	-11 662	-48 930	-43 554
Förtidsinlösenavgifter	-392	-56	-4 231	-1 859
Premie för finansiellt instrument	-1 119	-	-1 806	-15 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 747	-36 882	46 421	-110 853
Periodens kassaflöde	-83 287	-2 742	19 559	-14 433
Likvida medel vid periodens början	134 182	34 075	31 530	45 994
Kursdifferens i likvida medel	-109	197	-303	-31
Likvida medel vid periodens utgång	50 786	31 530	50 786	31 530

Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental euro (TEUR)	Q4 2024	Q4 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Rörelseintäkter	1 817	574	3 440	2 172
Rörelsekostnader	-2 168	-1 678	-5 583	-4 046
Rörelseresultat	-351	-1 104	-2 143	-1 874
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 451	18 932	36 898	33 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 766	-8 227	-23 204	-24 948
Resultat efter finansiella poster	4 334	9 601	11 551	6 756
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-977	-1 547	-977	-1 547
Resultat före skatt	3 357	8 054	10 574	5 209
Skatt	-309	-2 447	142	-1 705
Periodens resultat*	3 048	5 607	10 716	3 504

*Periodens resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental euro (TEUR)	31-dec 2024	31-dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för programvaror	68	113
Inventarier	0	4
Andelar i dotterbolag	523 870	270 942
Uppskjutna skattefordringar	985	921
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	354 966	521 413
Övriga långfristiga fordringar	18	19
Summa anläggningstillgångar	879 907	793 412
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	83 986	53 083
Övriga kortfristiga fordringar	2 427	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432	105
Likvida medel	25 878	7 753
Summa omsättningstillgångar	112 723	61 041
SUMMA TILLGÅNGAR	992 630	854 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	629	572
Summa bundet eget kapital	629	572
Överkursfond	748 222	666 804
Hybridobligation	30 000	30 000
Balanserat resultat	-251 150	-203 165
Periodens resultat	10 716	3 504
Summa fritt eget kapital	537 788	497 143
Summa eget kapital	538 417	497 715
Långfristiga skulder		
Obligationslån	189 569	118 384
Räntederivat	2 948	1 053
Summa långfristiga skulder	192 517	119 437
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	-	28 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	238 043	189 495
Leverantörsskulder	178	33
Övriga kortfristiga skulder	127	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 348	19 310
Summa kortfristiga skulder	261 696	237 301
Summa skulder	454 213	356 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	992 630	854 453

Segmentsinformation

Q4 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	21 111	4 404	1 129	4 357	31 001
Serviceintäkter	3 293	385	62	527	4 267
Driftkostnader	-4 182	-456	-134	-534	-5 306
Fastighetsskatt	-754	-230	-21	-265	-1 270
Driftnetto	19 468	4 103	1 036	4 085	28 692
Förvaltningsfastigheter	1 169 057	269 480	66 911	364 653	1 870 101

Q4 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	20 912	3 830	1 112	4 209	30 063
Serviceintäkter	3 689	401	47	495	4 632
Driftkostnader	-4 372	-279	-84	-522	-5 257
Fastighetsskatt	-828	-208	-24	-252	-1 312
Driftnetto	19 401	3 744	1 051	3 930	28 126
Förvaltningsfastigheter	1 194 968	255 839	69 894	277 207	1 797 908

Jan-dec 2024 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	83 878	17 011	4 629	16 856	122 374
Serviceintäkter	16 086	1 667	175	2 093	20 021
Driftkostnader	-17 362	-1 405	-383	-1 756	-20 906
Fastighetsskatt	-3 026	-855	-91	-1 035	-5 007
Driftnetto	79 576	16 418	4 330	16 158	116 482
Förvaltningsfastigheter	1 169 057	269 480	66 911	364 653	1 870 101

Jan-dec 2023 Belopp i tusental euro (TEUR)	Cibus Finland	Cibus Sverige	Cibus Norge	Cibus Danmark	Cibus Group
Hysesintäkter	83 014	14 851	4 530	16 733	119 128
Serviceintäkter	15 476	1 543	167	3 691	20 877
Driftkostnader	-17 185	-1 021	-300	-1 689	-20 195
Fastighetsskatt	-3 171	-801	-100	-1 009	-5 081
Driftnetto	78 134	14 572	4 297	17 726	114 729
Förvaltningsfastigheter	1 194 968	255 839	69 894	277 207	1 797 908

Då många av hyresavtalen är s.k. "triple-net"-avtal, där hyresgästerna står för merparten av kostnaderna, är driftsnettot ett av de viktigaste jämförelsetalen och den nivå styrelsen följer upp verksamheten på per segment.

NOT 1 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av räntederivat. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Räntetaken värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till -2 108 TEUR (5 981).

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Koncernens nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q4 2024	Q4 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	31 001	30 063	122 374	119 128
Driftnetto	28 692	28 126	116 482	114 729
Förvaltningsresultat	11 115	11 788	46 859	51 932
Periodens resultat	2 573	-33 909	-4 759	-19 919
Antal utestående aktier, st	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	62 972 150	57 246 140	58 951 923	54 448 046
Resultat per aktie, EUR ¹	0,03	-0,60	-0,12	-0,41
EPRA NRV per aktie, EUR	11,7	12,5	11,7	12,5
EPRA NTA per aktie, EUR	11,7	12,5	11,7	12,5
EPRA NDV per aktie, EUR	11,1	11,8	11,1	11,8
Förvaltningsfastigheter	1 870 101	1 797 908	1 870 101	1 797 908
Likvida medel	50 786	31 530	50 786	31 530
Balansomslutning	1 942 455	1 851 861	1 942 455	1 851 861
Avkastning på eget kapital, %	1,5	-19,1	-0,7	-2,9
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	51,1	50,6	51,1
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,1	57,5	58,1	57,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2	2,2
Soliditet, %	36,5	37,4	36,5	37,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,7
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	10,4	9,9	10,4	9,9
Överskottsgrad, %	92,6	93,6	95,2	96,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,2	94,2	94,5
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,5	92,8	93,5	92,8

¹ Resultat per aktie inkluderar ränta på hybridobligationer före och efter utspädning

Definitioner av nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Följande nyckeltal definieras inte av IFRS: EPRA NRV per aktie, EPRA NTA per aktie, EPRA NDV per aktie, Belåningsgrad seniorskuld, Belåningsgrad nettoskuld, Räntetäckningsgrad, Skuldkvot, Ekonomisk uthyrningsgrad och Andelen dagligvarufastigheter.

Definitionerna av dessa och övriga nyckeltal finns nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat per aktie	Periodens resultat plus ränta på hybridobligationer dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.	Resultat per aktie används för att belysa aktieägarnas resultat efter skatt per aktie.
EPRA NRV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats., dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NRV per aktier belyser det långsiktiga substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
EPRA NTA per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av immateriella tillgångar, återläggning av derivat, uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NTA per aktier belyser det aktuella substansvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter. Då Cibus syfte är ett långsiktigt ägande av fastigheterna avviker nyckeltalet inte ifrån det långsiktiga EPRA NRV.
EPRA NDV per aktie	Eget kapital exkl. hybridobligationer med återläggning av derivat, uppskjuten skattefordran och ej utbetald utdelning, i sådana fall där inte avstämningsdagen passerats, dividerat med antal utestående aktier.	EPRA NDV per aktier belyser avyttringsvärdet, med justering av ej utbetald utdelning om inte avstämningsdagen har passerats, uttryckt per aktie för bolagets intressenter.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis.	Avkastning på eget kapital visar Cibus förmåga att generera vinst på aktieägarnas kapital och hybridobligationslån.
Belåningsgrad seniorskuld, %	Räntebärande säkerställda skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till säkerställd skuld.
Belåningsgrad nettoskuld, %	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med fastigheternas marknadsvärde.	Cibus använder nyckeltalet för att belysa bolagets finansiella risk i förhållande till bolagets nettoskuld.
Räntetäckningsgrad, ggr	Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader minus räntetäckningsintäkter (rullande 12 månader).	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital (eget kapital inkl. hybridobligationer och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med balansomslutning.	Soliditet används för att visa på Cibus finansiella stabilitet.
Skuldsättningsgrad, ggr	Totala skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad visar hur högt belånat Cibus är i förhållande till aktieägarnas kapital.
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr	Räntebärande skulder minskade med likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med driftnetto minus administrationskostnader (rullande 12 månader).	Skuldkvoten används för att visa intjäning i förhållande till skuldsättning.
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet används för att visa vakanser där en hög ekonomisk uthyrningsgrad i procent visar en låg ekonomisk vakansgrad.
Andelen dagligvarufastigheter, %	Dagligvarufastighetsyta dividerat med total fastighetsyta.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa bolagets exponering mot dagligvarufastigheter.

Avstämning av alternativa nyckeltal

I tusental euro, TEUR, om inget annat anges	Q4 2024	Q4 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	663 189	678 738	663 189
Återläggning av derivat	2 108	-5 981	2 108	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 486	37 893	34 486	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	17 746	19 521	17 746
EPRA NRV	734 853	712 847	734 853	712 847
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140
EPRA NRV per aktie, EUR	11,7	12,5	11,7	12,5
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	663 189	678 738	663 189
Återläggning av immateriella tillgångar	-68	-113	-68	-113
Återläggning av derivat	2 108	-5 981	2 108	-5 981
Återläggning av uppskjuten skatt	34 486	37 893	34 486	37 893
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	17 746	19 521	17 746
EPRA NTA	734 785	712 734	734 785	712 734
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140
EPRA NTA per aktie, EUR	11,7	12,5	11,7	12,5
Eget kapital exkl. hybridobligationer	678 738	663 189	678 738	663 189
Återläggning av derivat	2 108	-5 981	2 108	-5 981
Återläggning av bedömt verkligt värde på uppskjuten skattefordran	-1 959	-1 880	-1 959	-1 880
Återläggning av ej utbetald utdelning	19 521	17 746	19 521	17 746
EPRA NDV	698 408	673 074	712 892	673 074
Antal utestående aktier	62 972 150	57 246 140	62 972 150	57 246 140
EPRA NDV per aktie, EUR	11,1	11,8	11,1	11,8
Periodens resultat	2 573	-33 909	-4 759	-19 919
Genomsnittligt eget kapital	708 606	709 257	700 964	695 449
Avkastning på eget kapital, %	1,5	-19,1	-0,7	-2,9
Senior säkerställd skuld	947 180	918 301	947 180	918 301
Förvaltningsfastigheter	1 870 101	1 797 908	1 870 101	1 797 908
Belåningsgrad seniorskuld, %	50,6	51,1	50,6	51,1
Skulder till kreditinstitut	1 138 121	1 065 972	1 138 121	1 065 972
Likvida medel	-50 786	-31 530	-50 786	-31 530
Nettoskuld	1 087 335	1 034 442	1 087 335	1 034 442
Förvaltningsfastigheter	1 870 101	1 797 908	1 870 101	1 797 908
Belåningsgrad nettoskuld, %	58,1	57,5	58,1	57,5
Driftnetto *	116 482	114 729	116 482	114 729
Administrationskostnader *	-12 088	-9 936	-12 088	-9 936
Totalt	104 394	104 793	104 394	104 793
Räntenetto *	-47 462	-47 100	-47 462	-47 100
Räntetäckningsgrad, ggr (* rullande 12 månader)	2,2	2,2	2,2	2,2
Eget kapital	708 738	693 189	708 738	693 189
Balansomslutning	1 942 455	1 851 861	1 942 455	1 851 861
Soliditet, %	36,5	37,4	36,5	37,4
Totala skulder	1 233 717	1 158 672	1 233 717	1 158 672
Eget kapital	708 738	693 189	708 738	693 189
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,7
Skulder till kreditinstitut	1 138 121	1 065 972	1 138 121	1 065 972
Likvida medel	-50 786	-31 530	-50 786	-31 530
Nettoskuld	1 087 335	1 034 442	1 087 335	1 034 442
Driftnetto *	116 482	114 729	116 482	114 729
Administrationskostnader *	-12 088	-9 936	-12 088	-9 936
EBITDA*	104 394	104 793	104 394	104 793
Skuldkvot (Net debt/EBITDA), ggr (* rullande 12 månader)	10,4	9,9	10,4	9,9
Driftnetto	28 692	28 126	116 482	114 729
Hysesintäkter	31 001	30 063	122 374	119 128
Överskottsgrad, %	92,6	93,6	95,2	96,3
Hysesintäkter	31 001	30 063	122 374	119 128
Hysesvärde	32 894	31 915	129 977	126 031
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,2	94,2	94,5
Dagligvarufastigheter, kvm	962 655	905 986	962 655	905 986
Totalt fastighetsyta, kvm	1 029 869	975 857	1 029 869	975 857
Andelen dagligvarufastigheter, %	93,5	92,8	93,5	92,8